

# Bostadsrätterna Direkt

## INNEHÅLL

Föreningar behöver nytt regelverk  
Bostadsrättskolans kurser på nätet  
Bostadsrätterna på mässan i Göteborg  
När en ledamot lämnar styrelsen  
Frågor och svar  
Nyheter i korthet

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se)

Nummer 7 • Augusti 2015

## Hyra ut? - det här gäller

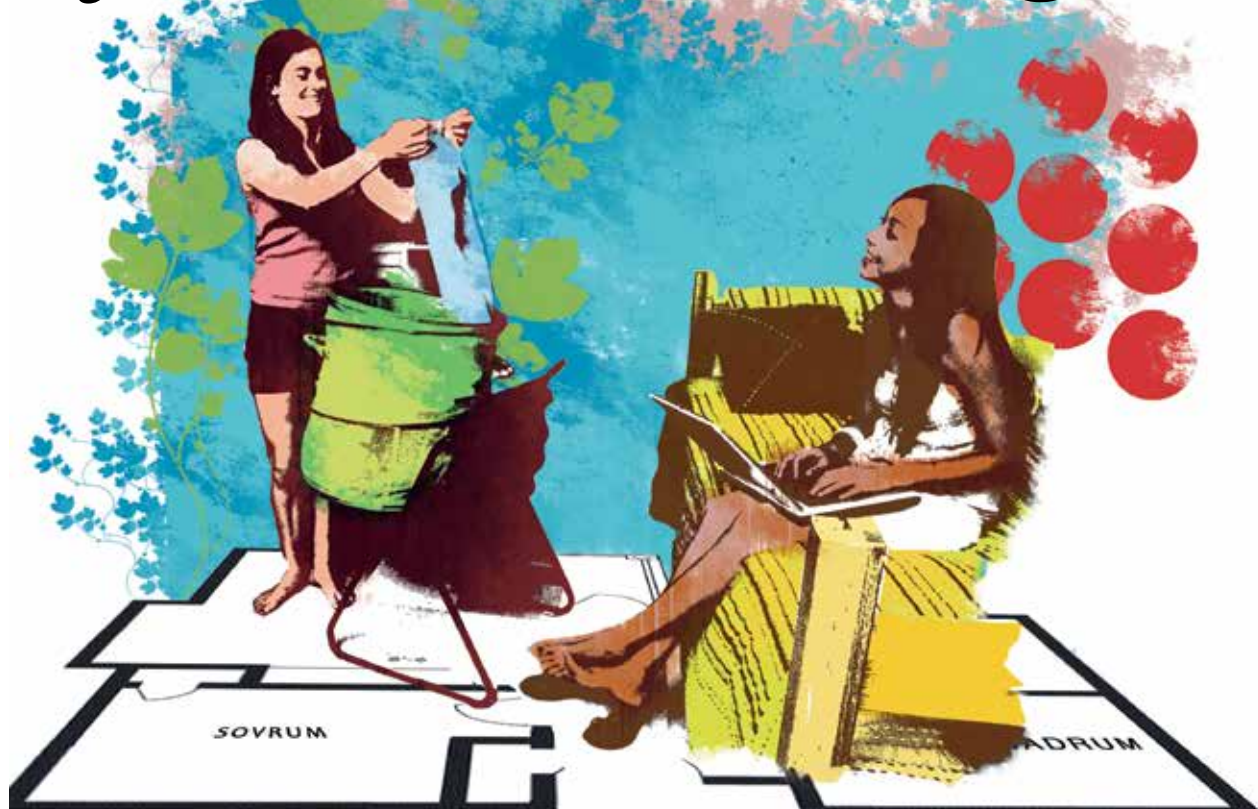


Illustration: ROBERT HILMERSSON

**Ibland får en styrelse höra av en medlem vid förfrågan att denne "inte hyr ut i andra hand". Istället hänvisar medlemmen till att det rör sig om en inneboende. Vad är då skillnaden mellan en andrahandsuthyrning och att ha inneboende?**

**SÄKERT HAR MÅNGA** styrelser fått vara med om att bostadsrättshavare inte ansökt om tillstånd om att hyra ut sin lägenhet i andra hand, men där det är uppenbart att andra än bostadsrättshavaren bor i lägenheten. Styrelsen frågar då medlemmen om det rör sig om en uthyrning och får till svar att det är en inneboende.

Bostadsrättshavare får hyra ut hela sin bostad i andra hand till annan "för självständigt brukande" efter att ha fått tillstånd från styrelsen. Rör det sig om en inneboende är det inte självständigt brukande. Det är inte helt lätt att bedöma om hyresgästen självständigt använder bostadsrätten. Högsta Domstolen har i två vägledande fall nå-

got tydligare förklarat vad som gäller.

I det första fallet ansågs det vara en andrahandsuthyrning då en lägenhet hyrts ut i sin helhet förutom ett rum som bostadsrättshavaren hade låst och använde som förråd. I övrigt användes inte lägenheten av bostadsrättshavaren mer än att dennes sambo efter att ha kontaktat hyresgästen i förväg besökte lägenheten omkring en gång i månaden. Domstolen slog fast att det rörde sig om ett självständigt brukande och därför krävdes tillstånd från styrelsen att hyra ut.

**DET ANDRA FALLET** rörde en bostadsrättshavare som hyrt ut hela sin lägenhet. Bostadsrättshavaren övernattade i lägenheten någon gång i månaden och besökte lägenheten ett par gånger i veckan då denne använde sig av köket och ett rum som var undantaget hyresgästen. Domstolen ansåg att bostadsrättshavaren använde lägenheten på sådant sätt att det inte rörde sig om en andrahandsuthyrning, och därför kunde den inneboende bo kvar.

Andra situationer kan vara mer uppenbara. Är lägenheten en etta där två bostadsrättshavare bor men inte synts till under en tid och de sedan hänvisar till att deras gäst är inneboende, är det mer sannolikt att det rör sig om en andrahandsuthyrning. Eller en familj med två vuxna och barn som plötsligt bor i en tvåa och bostadsrättshavaren inte varit i lägenheten under en tid.

**OM FÖRENINGEN INTE** godtagit en andrahandsuthyrning kan styrelsen skicka en rättelseanmaning i ett rekommenderat brev till medlemmen. Detta måste styrelsen göra inom två månader från det att den fått kännedom otillåtna uthyrningen. Om medlemmen sedan upphör med uthyrningen behöver styrelsen inte göra mer, men om uthyrningen fortsätter kan det bli aktuellt att säga upp medlemmen från lägenheten och i sådana fall är Bostadsrätternas råd att anlita en jurist. Blanketter med rättelseanmaning finns att efter inloggning ladda ner under fliken *Medlemsförmåner* på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se).





# Bostadsrättsföre behöver nytt reg

I en debattartikel skriver bland annat Bostadsrätterna om ett förslag om hur bostadsrättsföreningar kan få ett regelverk som ger bättre och mer översiktliga årsredovisningar.

**FÖRRA ÅRET FÖRBJÖD** Bokföringsnämnden så kallade progressiva avskrivningar av byggnader. Över en natt ändrades därmed förutsättningarna för många bostadsrättsföreningars ekonomiska redovisning. Många föreningar skulle tvingas att gå över till linjär avskrivning och redovisa förlust. Det haglade tätt med frågetecken: Hur skulle föreningarnas ekonomi påverkas? Måste månadsavgifterna för de boende höjas radikalt? Och hur skulle effekterna bli på bostadsmarknaden i stort?

Nu, ett år senare, har vi svaren. Fler föreningar än tidigare

visar upp bokföringsmässiga underskott. Men så länge kassan är stabil och avsättningarna till underhåll är rimliga påverkas inte de boendes avgifter till föreningen. Det slogs fast i en utredning av professorerna Carl Svernlöv och Daniel Stattin. Och några tydliga konsekvenser på bostadsmarknaden har vi inte kunnat se som följd av de ändrade avskrivningsreglerna.

Men de båda professorerna konstaterade samtidigt att dagens regler för redovisning i bostadsrättsföreningar behövdes över. Redovisningen är helt enkelt inte anpassad till bo-

stadsrättsföreningarnas förhållanden. En förening med sund ekonomi kan till exempel ändå redovisa stora bokföringsmässiga underskott. Det ger inte en bara en missvisande bild av föreningens ekonomi, det gör det även svårt att förklara för medlemmarna varför redovisningen ser ut som den gör. För köpare av bostadsrätter blir årsredovisningen inte heller det beslutsunderlag den borde vara.

**MOT DEN HÄR** bakgrunden har Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen, SBC och FAR arbetat fram ett förslag till nytt regelverk för redovisning i just bostadsrättsföreningar. Och i dag har vi lämnat en idéskiss till justitiedepartementet.

Vi menar att vårt förslag är bättre anpassat till bostadsrättsföreningarnas speciella behov och förutsättningar. Förslaget

omfattar flera områden, där tre väsentliga utgångspunkter är:

- Årsredovisningen ska på ett tydligt och enhetligt sätt presentera ett antal obligatoriska nyckeltal och annan information som gör det enklare att förstå föreningens ekonomi och även göra jämförelser mellan föreningar. Exempel på sådan information är avgift per kvadratmeter, lån per kvadratmeter, räntekänslighet och framtida underhållsbehov.
- Resultaträkningen ska ge ett mått på hur stora avgifter som medlemmarna behöver betala. Detta innebär att redovisningen måste vara utformad så att en förening med sund ekonomi inte ska behöva redovisa underskott över tiden.



# ningar elverk

Illustration: JOHAN ASKEGÅRD

- Både avskrivningar och fondavsättningar ersätts med ett obligatoriskt "sparande". Detta sparande redovisas som kostnad i resultaträkningen och storleken beror på planerade framtida ersättningsinvesteringar. Ett sådant sparande har likheter både med avskrivningar och med fondavsättningar. En fördel är att synsättet är framåtriktat. Det blir också lätt att förstå varför sparandet är på en viss nivå. En annan fördel är att två parallella system er-

sätts med ett och att hela effekten redovisas i resultaträkningen.

**NUVARANDE SYSTEM** med avskrivningar och fondavsättningar innebär att föreningar med ingen/mycket låg skuldsättning bygger upp en kassa med likvida medel. Av flera skäl är det olämpligt. Ett nytt system bör därför reglera hur detta kan hanteras.

Med detta förslag får vi ett regelverk som svarar mot bostadsrättsföreningars förut-

sättningar. Och vi slipper att föreningar med sund och stabil ekonomi redovisar bokföringsmässiga underskott. Och, framför allt, vi får ett regelverk som är lättare att förstå för de omkring 1,5 miljoner människor som idag bor i bostadsrätt. Årsredovisningen blir också ett relevant och bra beslutsunderlag för köpare av bostadsrätter.

**VI HOPPAS OCH TROR** att regeringen nu skyndsamt kommer att utreda våra förslag.

Ekonomi i bostadsrättsföreningar måste bli tydlig och möjlig att förstå för både medlemmar och köpare av bostadsrätter. Det är den inte idag.

*Ulrika Blomqvist,  
vd Bostadsrätterna  
Anders Lago,  
förbundsordförande HSB  
Leif Linde, vd Riksbyggen  
Niklas Knight, vd SBC,  
Sveriges Bostadsrättscentrum  
Dan Brännström,  
generalsekreterare FAR*

## Bostadsrätternas kommentar

Sedan progressiva avskrivningar inte längre är möjliga har det varit en stor fråga för de föreningar som berörs. De har därefter fått välja vilket regelverk, K2 eller K3, de framöver ska tillämpa. Samtidigt är något av regelverken i sig inte ultimata för bostadsrättsför-

eningar och därför har Bostadsrätterna tillsammans med andra organisationer tagit fram en idéskiss till ett mer anpassat regelverk.

Justitiedepartementet avser att göra en översyn av bostadsrättslagen, och organisationerna

önskar att regeringen också gör en översyn av redovisningsreglerna som syftar till ett mer ändamålsenligt regelverk. Men att utreda tar tid och en det tar ännu längre tid till att förändrade regler träder i kraft. Bostadsrättsföreningar får leva med nuvarande

regelverk några år framöver. Men förhoppningsvis får föreningarna som ett resultat bättre årsredovisningar som fungerar över tid och som ur ett konsumentperspektiv hjälper bostadsrättshavare, köpare och säljare att jämföra föreningarnas ekonomi.

# TITTA NÄR DU VILL

Alla har inte möjlighet att gå Bostadsrätternas kurser. Därför har Bostadsrätterna satsat på att lägga ut de mest populära utbildningar som videokurser på nätet där styrelseledamöter i medlemsföreningar kan se dessa när de själva vill.

**BOSTADSRÄTTSSKOLAN** besöker många orter i landet och förra året hölls 120 kurstillfällen. Men det är inte alla som har möjlighet att gå kurserna på kvällstid eller så ligger föreningen trots allt inte där kurserna hålls. Då är det möjligt att ta del av videokurserna på nätet, som i sin helhet endast kan ses av föreningar som är medlemmar hos Bostadsrätterna.

De tre filmade kurserna är Ekonomin i fokus, Fungerande fastigheter samt Vattenskador och försäkring, alltså kurser som berör många. De drygt timslånga kurser-

na är uppdelade i flera avsnitt och det går att välja de avsnitt som är mest intressanta. Några avsnitt är öppna för alla utan inloggning men för att se samtliga avsnitt behövs den medlemsinloggning som föreningen har. I fall inloggningsuppgifterna saknas kan styrelsen kontakta Bostadsrätternas medlemsservice på telefon 0775-200 100.

Se kurserna på *bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan*.



**HEM·VILLA  
& BOSTADSRÄTT**  
Mässan för ditt hem

## Bostadsrätterna på mässa i Göteborg

Den välkända mässan Hem & Villa utökas med bostadsrätt och heter numera just Hem, villa & bostadsrätt. Nästa äger rum på Svenska Mässan i Göteborg 10-13 september och där kan du möta Bostadsrätternas styrelserådgivare.

**UNDER VÅREN** har Bostadsrätterna utökat samarbetet med det som dessa dagar går under namnet Hem, villa & bostadsrätt. Anledningen är att allt fler besökare på

mässan bor i bostadsrätt och då var det naturligt för Bostadsrätterna att bli en del av detta då mässan även kommer att rikta sig till bostadsrättshavare.

**Göteborg är först ut med 10-13 september på Svenska Mässan** och där finns det möjlighet att besöka Bostadsrätternas monter och ställa frågor om allt som rör föreningens vardag. Flera styrelserådgivare finns på plats samt en försäkringsexpert från Söderberg & Partners, som erbjuder medlemsföreningar Bostadsrätternas framtagna fastighetsförsäkring.

Senare i höst, närmare bestämt **8-11 oktober**, kom-

mer **Hem, villa & bostadsrätt till Stockholm** och där blir det ännu fler aktiviteter som Bostadsrätterna arrangerar. Bland annat är det premiär för Bostadsrätternas dag med seminarier och kurser från Bostadsrättsskolan. Mer om detta i nästa nummer i Bostadsrätterna Direkt. Den **20-21 november** kommer Bostadsrätterna att finnas på en annan mässa, nämligen **Bostadsrättsmässan som denna gång kommer till Kista**.

# När en ledamot lämnar styrelsen

**En styrelseledamot eller suppleant kan när som helst avgå från sitt uppdrag. Det är upp till den personen. Avgången behöver nödvändigtvis inte innebära att föreningen behöver kalla till en extrastämma, mycket beroende på vad som står i stadgarna.**

**FÖR ATT AVGÅ** ur styrelsen räcker det med att ange datum och anmäla avgången. Då är frågan vad föreningens stadgar kräver för att styrelsen ska vara beslutsför.

Stadgarna ska ange hur många ledamöter styrelsen ska bestå av, dock alltid minst tre vilket är reglerat i föreningslagen. I Bostadsrätternas mönsterstadgar, som många föreningar använder sig av, står det att styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Det finns inget lagkrav på att suppleanter måste utses och Bostadsrätternas mönsterstadgar innebär att föreningen kan utse mellan noll och tre suppleanter. Av stadgarna ska det även framgå vilka regler som gäller för att styrelsens

beslut ska kunna vara giltiga, när styrelsen är beslutsför. Här säger Bostadsrätternas mönsterstadgar att styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften.

**OM DET BEHÖVS** för att styrelsen ska vara beslutsför kallas en suppleant in vid varje styrelsemöte. Suppleanter får gå in för avgående ledamot under resten av tiden fram till nästa ordinarie stämma. Föreningens ordförande bestämmer vid varje styrelsemöte vem av suppleanterna som ska vara tjänstgörande, om ingenting annat bestämts. Efter mötet återgår suppleanten till att vara just suppleant.

När en suppleant avgår brukar det inte innebära några konsekvenser. Styrelsen är enligt många stadgar beslutsför och en ny suppleant väljs vid nästa ordinarie föreningsstämma. Men det kan vara så att stadgarna reglerar att styrelsen ska bestå av minst två suppleanter och om den gör det och en avgår, då behövs en extrastämma.

I fall det inte går att fylla de tomma platserna med suppleanter, och det därmed strider mot stadgarna, måste styrelsen utlysa en extra föreningsstämma för val av nya styrelseledamöter och suppleanter. Alltså beslutar medlemmarna om ett fyllnadsval för resten av tiden till nästa ordinarie stämma.

**NÄR EN LEDAMOT** eller suppleant avgår behöver styrelsen meddela detta till Bolagsverket, och samma sak gäller då föreningsstämman utser nya förtroendevalda i styrelsen. Men regel nummer ett, att ha med sig i bakhuvudet hela tiden, är att se vad som står i stadgarna. Där finns ofta svaret på hur styrelsen behöver agera.

Skulle det vara så att det inte går att få ihop tillräckligt många nya ledamöter och suppleanter på stämman måste föreningen likvideras och fastigheten säljas som hyresfastighet. Sådana fall känner inte Bostadsrätterna till, det hela brukar lösa sig på stämman när medlemmarna blir varse om att det måste väljas en styrelse.



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsraterna.se](mailto:fraga@bostadsraterna.se)

### Vem betalar efter kontrollen?

**Fråga:** Vi har precis genomfört en OVK, obligatorisk ventilationskontroll. I en av lägenheterna upptäckte vi att ursprungsventilen var överkallad, ett nytt hål gjorts och en ny ventil satts dit men att den nya ventilen leder inte till husets ventilationskanaler. I utrymmet bakom kundleman se en tegelsten. Medlemmen ska nu sälja lägenheten. Vem ska åtgärda och bekosta återställning?

**Svar:** Det låter som att åtgärder måste vidtas bakom yt- och tät-skikt för att ordna en fungerande ventilation. Då anses att detta är ett arbete som sker utanför lägenheten, alltså bakom yt- och tät-skikten. Därför blir det föreningens ansvar att ordna ventilationen. Kan ni bevisa vilken medlem som tidigare satt igen ventilationen? Då kan ni kräva ersättning för sina kostnader av denne.

### Får vi häva avtalet?

**Fråga:** Ett städavtal är underskrivet för några år sedan av bara en ledamot trots att i det i våra stadgar står att "föreningens firma tecknas förutom av styrelse, av två styrelseledamöter i förening". Har vi rätt att häva avtalet trots att det har gått flera år sedan påskriften?

**Svar:** Nej. Föreningen har ju agerat under dessa år som om avtalet var giltigt. Då går det inte att plötsligt påstå motsatsen och häva avtalet.

### Vägledning vid andrahandsuthyrning

**Fråga:** Vi har varit på er kurs om att sitta i styrelsen och där fick vi information om vad som anses vara en godtagbar andrahandsuthyrning. Om jag uppfattade informationen rätt så var upplåtelse i andra hand till bostadsrättsinnehavarens barn en godkänd upplåtelse, men att det fortfarande kräver styrelsens tillstånd, stämmer detta? I våra stadgar framgår att andrahandsuthyrning endast kan ske med styrelsens godkännande. Har vi rätt att kräva att boende barn antingen är delägare eller att det finns ett godkännande från styrelsen till ägaren att hyra ut i andra hand till sitt barn? Tacksam för vägledning.

**Svar:** Det är nu tillåtet att hyra ut i andra hand till anhörig, men tillstånd ska inhämtas på vanligt sätt från styrelsen. Det är dock oklart enligt de nya reglerna hur länge en medlem kan hyra ut till en anhörig. Allmänt sägs att skälen blir svagare ju längre tiden går. Någon praxis finns inte än såvitt vi känner till. Men vår gissning är att en förening möjligen kan säga nej efter cirka tre år. Sedan gäller även enligt nya lagregleringen att ju mindre en förening är desto större möjlighet ska den ha att begränsa uthyrning. Men även här råder osäkerhet, det anges inte vad som anses vara en liten förening. En förening har inget lagligt stöd för att kräva att föräldrar ska överlåta en andel av bostadsrätten till ett barn.

### Hur säger vi upp kontraktet?

**Fråga:** Vi hyr ut ett garage till en person som tidigare varit medlem i föreningen, men som nu har flyttat.

Kontraktet på garaget går ut under nästa år men vi skulle vilja säga upp det nu så att någon av våra medlemmar kan använda garaget istället. Vi undrar hur man går tillväga för att säga upp kontraktet?

**Svar:** I 6 kap. 10 § bostadsrättslagen står att om en medlem säljer sin bostadsrätt så upphör samtidigt ett hyresavtal om till exempel ett garage. Ni kan alltså återta garageplatsen eftersom er före detta medlem flyttat. Meddela den före detta medlemmen skriftligen. Om denne inte flyttat frivilligt är det inte tillåtet att bryta upp ett lån, i sådana fall måste ni vända er till Kronofogden för hjälp.

### Får vi skicka fakturan?

**Fråga:** Det är andra gången nu som en medlem som flyttat struntar i att tömma sitt vindförråd. Har vi rätt att sända faktura för tömningen om de vägrar göra det själva?

**Svar:** Ni får inte själva bryta lås och ta bort föremål, det är ett brott i form av egenmäktigt förfarande. Finns känd ägare/tidigare medlem måste ni begära särskild handräckning hos kronofogden.



Foto: MARCUS JOHNSON, LEANDERFOTOGRAFI

## Debatt om rätten till bostad för unga

**Under Almedalsveckan arrangerade Bostadsrätterna en debatt med ungdomsförbunden. Rätten till bostad och vilket ansvar staten och samhället ska ta var två av frågorna som kom upp under diskussionen.**

De som står utanför bostadsmarknaden idag har ofta svårt att skaffa sig en första bostad och av denna anledning fick ungdomsförbunden debattera framtidsfrågan under Bostadsrätternas försorg. Ledarna från ungdomsförbunden fick själva berätta som sina erfarenheter och en del av berättelserna var symptomatiska för mångas situation. Grön Ungdoms Lorentz Tovatt tog upp hur han bott på fyra ställen under fyra år.

Bostaden som en social rättighet är grundläggande men samtidigt tolkar de olika partierna denna annorlunda. Linda Nordlund från Liberala Ungdomsförbunden LUF menade att det handlar om tak över huvudet, inte att bara hämta ut en nyckel till en bostad hos kommunen.

Förslagen på lösningar såg olika ut, som i stort gick ut på vad respektive riksdagsparti sagt så här långt. Samtidigt var alla eniga om att bristen är akut. Drygt 100 åhörare närvarade under debatten.

I Almedalen deltog Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist i två debatter som handlade om social bostadspolitik samt finansiering av bostäder.



Om en medlem inte tömmer sitt vindförråd måste föreningen begära handräckning hos kronofogden.

